

토지의 적성평가에 관한 지침

제1장 총칙

제1절 지침의 목적

이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제20조제2항 및 제27조제3항에 따라 도시·군기본계획을 수립·변경하거나 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 행하는 기초조사로서 토지의 적성에 대한 평가(이하 “토지적성평가”라 한다)를 실시하기 위하여 필요한 방법·절차 및 그 밖에 필요한 사항을 정하는데 그 목적이 있다.

제2절 법적근거

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제20조 및 제27조, 같은 법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제16조의2 및 제21조

제3절 토지적성평가제도의 의의 및 적용

1-3-1. 토지적성평가의 의의

토지적성평가는 전 국토의 “환경친화적이고 지속가능한 개발”을 보장하고 개발과 보전이 조화되는 “선계획·후개발의 국토관리체계”를 구축하기 위하여 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 고려하여 개별토지가 갖는 환경적·사회적 가치를 과학적으로 평가함으로써 도시·군기본계획을 수립·변경하거나 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 정량적·체계적인 판단 근거를 제공하기 위하여 실시하는 기초조사이다.

1-3-2. 토지적성평가의 범위

토지적성평가는 도시·군기본계획을 수립·변경하거나 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 활용하여 비시가화지역을 체계적으로 관리·이용할 수 있도록 주거지역, 상업지역, 공업지역과 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제5조에 의해 지정된 민간인통제선 이북지역을 제외한 모든 지역에 대하여 실시한다.

1-3-3. 토지적성평가 결과의 활용 범위

(1) 토지적성평가 결과는 도시·군기본계획을 수립·변경하는 경우에 개발과 보전 여부 등을 판단하여 공간구조 등을 설정하기 위한 기초자료로 활용한다.

(2) 토지적성평가 결과는 다음의 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 입안 여부를 판단하는 데 적용하거나 토지이용에 관한 계획 수립을 위한 기초자료로 활용한다.

가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

나. 도시·군계획시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

다. 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획

라. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

1-3-4. 도시·군기본계획 수립·변경 시 토지적성평가 실시 제외대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지적성평가를 실시하지 아니하고 도시·군기본계획을 수립·변경할 수 있다.

(1) 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우

(2) 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우

1-3-5. 도시·군관리계획 입안 시 토지적성평가 실시 제외대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지적성평가의 실시 또는 그 결과의 적용을 하지 아니하고 도시·군관리계획을 입안할 수 있다. 다만, (7)은 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 경우로 한정하여 적용한다.

(1) 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우

(2) 해당 지구단위계획구역안의 내대지 면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우

(3) 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우

(4) 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

(5) 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우

(6) 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우

(7) 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우. 다만, 해당 시·군의 여건 변화가 크게 발생한 경우 시장·군수는 5년 이내에도 토지적성평가를 실시할 수 있다.

(8) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제1호·제2호 또는 제6호(같은 항 제1호 또는 제2호에 따른 지역과 연접한 대지로 한정한다)의 지역에 해당하여 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우

(9) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우

(10) 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우

(11) 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 또는 변경의 경우

가. 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)

나. 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)

다. 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)

(12) 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우

가. 영 제55조제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설

나. 도로·철도·궤도·수도·가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설

다. 공간시설(체육공원·묘지공원 및 유원지는 제외한다)

라. 방재시설 및 환경기초시설(폐차장은 제외한다)

마. 개발제한구역안에 설치하는 기반시설

(13) 도시·군관리계획의 변경사항 중 경미한 사항에 해당하는 경우

제2장 토지적성평가의 일반원칙

제1절 평가주체 및 평가단위

2-1-1. 토지적성평가의 시행주체

토지적성평가는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외한다. 이하 “토지적성평가 시행주체”라 한다)가 관할 구역에 대해 시행하며, 평가주체 이외의 자가 도시·군관리계획 입안 또는 입안 제안을 위해 요청하는 경우 평가결과를 제공하여야 한다.

2-1-2. 토지적성평가의 평가단위(이하 ‘평가대상토지’라 한다)

(1) 토지적성평가는 필지단위로 시행함을 원칙으로 한다. 다만, 산악형 도시 등 지역여건에 따라 필요한 경우에는 격자단위로 시행할 수 있다.

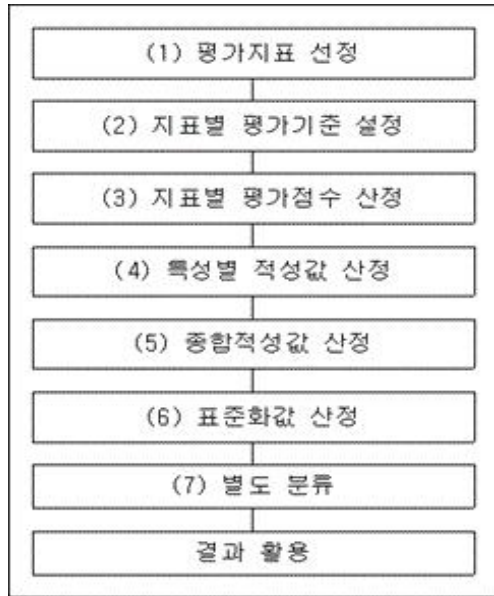
가. 필지단위의 평가에서 하나의 필지 내에 둘 이상의 환경·물리적 특성 또는 토지이용이 존재 하거나 하천, 도로와 같은 지형지물 등에 의해 필지가 명확히 구분되는 경우에는 동일한 환경·물리적 특성 및 토지이용상황을 지닌 부분으로 세분하여 평가할 수 있다.

나. 격자단위의 평가시 격자크기는 100m×100m이하로 한다.

제2절 평가절차 및 평가시기

2-2-1. 토지적성평가의 수행절차와 내용

토지적성평가의 수행절차는 <그림 2-1>과 같고, 각 절차별 수행과정의 개략적인 내용은 다음과 같다.



<그림 2-1> 토지적성평가의 절차개요

(1) 평가지표의 선정 절차는 [별표 1]의 선택지표군에서 지역특성에 맞는 개발적성 지표 및 보전적성 지표를 각각 2개씩 선정하는 과정으로, 지역의 상황에 비추어 볼 때 이 지침에서 정한 선택지표를 사용하는 것이 적정·타당하지 아니한 경우에는 선택지표를 대체하여 사용할 다른 지표를 선정한다.

(2) 평가지표별 평가기준의 설정 절차는 평가지표별로 지역상황에 따라 평가기준을 조정·확정하는 과정이다.

(3) 지표별 평가점수 산정 절차는 필지별 특성값(격자단위로 실시하는 경우에는 격자별 특성값)을 평가기준에 따른 점수값으로 환산하는 과정이다.

(4) 특성별 적성값 산정 절차는 토지의 종합적성에 영향을 미치는 개발 및 보전 특성별로 [별표 3]에 따라 개발적성값과 보전적성값을 산출하는 과정이다.

(5) 종합적성값 산정 절차는 개발적성값에서 보전적성값을 차감하여 필지별 종합적성값을 산출하는 과정이다.

(6) 표준화값 산정 절차는 필지별 종합적성값을 해당 시·군 전체의 평가대상토지의 적성값 평균과 표준편차를 이용하여 표준정규분포곡선상의 표준화값(Z_i)으로 변환하는 과정이다.

(7) 별도 분류 절차는 평가대상토지의 객관적 상황에 비추어 보전적성의 판별이 명백한 경우 필지별 종합적성값에 관계없이 그 지역을 별도로 분류하는 과정이다.

2-2-2. 평가시기

토지적성평가는 도시·군기본계획 또는 도시·군관리계획 입안 전 기초조사 단계에서 시행하되, 입안일을 기준으로 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 결과가 있는 경우 이를 활용할 수 있다. 다만, 5년 이내에 해당 시·군의 여건 변화가 크게 발생한 경우에는 그러하지 아니하다.

제3절 평가지표 및 조사방법

2-3-1. 평가지표의 종류

평가대상토지가 가지고 있는 인문·사회·환경적 현황을 적절히 파악할 수 있도록 해당 토지에 대하여 물리적 특성·지역특성 및 공간적 입지특성을 평가하기 위하여 사용할 수 있는 평가지표는 [별표 1]과 같다.

2-3-2. 평가지표의 선택과 조정

평가지표는 [별표 1]의 지표를 사용하되, 해당 지역의 특수성을 고려하여 이를 대체하는 별도의 지표를 신설 및 사용하고자 하는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 선택지표군과 대체·선택하여 사용할 수 있다. 다만, 종전에 도시계획위원회의 자문을 거쳐 선택된 지표를 사용하는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거치지 아니하고 그 지표를 사용할 수 있다.

2-3-3. 평가지표의 조사방법

평가지표는 부동산종합공부시스템(KRAS)에 구축된 전산자료 또는 개별공시지가조사를 위한 토지특성자료와 각 행정기관이 작성하여 제공하고 있는 공간정보도면 등을 활용하여 [별표 2]의 조사방법 등을 참고하여 조사한다.

2-3-4. 지리정보체계(GIS)의 활용

지리정보체계(GIS)의 활용이 가능한 경우에는 <표 2-1>의 관리기관에서 제공하는 공간정보도면을 이용하여 GIS상의 공간분석 결과를 활용할 수 있다.

<표 2-1> 공간정보도면의 종류 예시

도면의 종류	관리기관(출처)	비고(축척)
연속지적도	부동산종합공부시스템(KRAS)	
지역지구도	부동산종합공부시스템(KRAS)	
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
수치지형도	-----	-----
수치표고모델	-----	5mX5m
생태·자연도	-----	-----
(삭제)	(삭제)	(삭제)
임상도	-----	-----
산지구분도	-----	-----
(삭제)	(삭제)	
하수도정비기본계획도	-----	

주 : (삭제)

제4절 평가등급의 부여 및 활용

2-4-1. 평가등급의 부여

도시·군관리계획을 입안하고자 하는 경우에는 토지적성평가 결과에 따라 가등급·나등급·다등급·라등급 및 마등급의 5개 등급으로 구분하여 도시·군관리계획 입안구역의 적성등급을 부여한다.

2-4-2. 평가등급의 활용

도시·군관리계획 입안구역의 적성등급은 국토교통부장관, 도지사, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(이하 “도시·군관리계획 입안권자”라 한다)가 도시·군관리계획을 입안하고자 하는 경우 입안 여부를 판단하는 기초자료로 활용한다.

2-4-3. 환경성 검토에의 활용 등

토지적성평가가 시행된 지역에 대하여 법 제27조제2항에 의한 환경성 검토를 실시하는 경우 토지적성평가 결과를 반영·활용하고, 그 평가내용이 토지적성평가와 중복되는 사항에 대하여는 특별한 사유가 없는 한 토지적성평가결과로 이를 갈음할 수 있다. 이 경우 그 해당사항은 적절히 정리하여 객관적으로 그 사실을 알 수 있도록 하여야 한다.

2-4-4. 토지적성평가 자료의 보관

토지적성평가를 위해 구축한 기초자료 및 평가결과는 토지적성평가의 시행주체가 전산자료로 관리하여야 하며, 효율적인 국토이용정보체계의 구축을 위하여 국토교통부장관의 요청이 있을 경우 그 결과를 제출하여야 한다.

제3장 토지적성평가의 실시 및 그 결과의 활용방법

제1절 토지적성평가의 실시

3-1-1. 평가지표의 선정

(1) (삭제)

(2) 평가지표는 [별표 1]의 필수지표와 선택지표를 사용한다. 이 경우 필수지표는 개발적성과 보전적성별로 구분된 평가지표를 모두 사용하고, 선택지표는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 개발적성과 보전적성별로 각각 2개씩 선정하여 사용한다. 다만, 종전에 도시계획위원회의 자문을 거쳐 선정된 선택지표를 동일하게 적용하는 경우에는 별도로 도시계획위원회의 자문을 거치지 아니하고 그 선택지표를 사용할 수 있다.

(3) 기초자료의 미비 및 지역특성상 [별표 1]의 선택지표를 선정하여 사용하는 것이 곤란하거나 그 평가지표를 사용하는 것이 비합리적이라고 판단되는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 이를 대체하는 별도의 지표를 신설 및 사용할 수 있다. 다만, 종전에 도시계획위원회의 자문을 거쳐 신설된 지표를 적용

하는 경우에는 별도로 도시계획위원회의 자문을 거치지 아니하고 그 지표를 사용할 수 있다.

<표 3-1> (삭제)

3-1-2. (삭제)

3-1-3. 필지별 종합적성값 및 표준화값 산정

(1) 평가대상토지에 대하여는 [별표 3]의 조사양식에 기초하여 필지별(격자단위 평가시 격자단위별) 종합적성값을 산출한다.

(2) [별표 3]의 평가지표별 측정치는 2-3-1.부터 2-3-4.까지의 규정에 의하여 도출된 값을 말한다.

(3) [별표 3]의 평가지표별 점수는 다음 각목의 기준에 따라 산정한다.

가. 경사도는 해당 지역에서 도출된 퍼지함수에 기초하여 평가대상토지의 경사도에 대한 점수값을 <표 3-2>의 사례와 같이 산출하여 사용한다.

<표 3-2> 경사도 점수값 산출사례

경사도(도)	5미만	5~10 미만	10~15 미만	15~20 미만	20이상
개발적성관련 평가의 점수	100	100미만~65	65미만~35	35미만~0	0

나. 표고는 해당 지역에서 도출된 퍼지함수에 기초하여 평가대상토지의 표고에 대한 점수값을 <표 3-3>의 사례와 같이 산출하여 사용한다.

<표 3-3> 표고 점수값 산출사례

표고(m)	50미만	50~100 미만	100~150 미만	150~200 미만	200이상
개발적성관련 평가의 점수	<u>100</u>	<u>100미만~65</u>	<u>65미만~35</u>	<u>35미만~0</u>	<u>0</u>

다. 각종 지역특성 측정지표(도시용지비율, 용도전용비율, 경지정리면적비율, 전·담·과수원면적비율, 생태·자연도상위등급비율, 공적규제지역면적비율, 도시용지 인접비율, 지가수준, 농업진흥지역비율, 임상도 상위등급비율, 보전산지비율)는 최소행정구역단위인 법정동·리별로 산정하며([별표 1]과 [별표 2] 참조), 그 비율값이 소속 시·군내의 모든 법정동·리별 비율값의 분포에서 차지하는 상대적 위치에 따라 <표 3-4>의 사례와 같이 점수값을 산출하여 사용한다.

<표 3-4> 지역특성 측정지표의 점수값 산출사례

해당 사군의 상위분포 범주	상위20% 미만	20%~40% 미만	40%~60% 미만	60%~80% 미만	80%~ 100%
점 수	100	100~80	80~60	60~40	40~20

라. 각종 입지특성 측정지표(공공편익시설과의 거리, 기개발지와의 거리, 경지정리지역과의 거리, 공적규제지역과의 거리, 도로와의 거리, 하천·호소·농업용 저수지와의 거리, 바닷가와의 거리)는 평가대상토

지별로 측정하며, 그 중 공공편익시설과의 거리지표는 해당 지역에서 도출된 중력모형에 기초하여 그 평가대상토지까지의 최단거리에 대한 점수값을 <표 3-5>의 사례와 같이 산출하여 사용한다. 그 외의 입지특성 측정지표는 해당 지역에서 도출된 퍼지함수에 기초하여 그 최단거리에 대한 점수값을 <표 3-5>의 사례와 같이 산출하여 사용한다.

<표 3-5> 각종 입지특성 측정지표의 점수값 산출사례

공공편익시설과의 거리(km)	1미만	1~2미만	2~3미만	3~4미만	4이상
개발적성관련 평가의 점수	100	100미만 ~25	25미만 ~11	11미만 ~6	6미만

기개발지와의 거리(km)	1미만	1~1.5미만	1.5~2미만	2~3미만	3이상
개발적성관련 평가의 점수	100	100미만 ~65	65미만 ~35	35미만 ~0	0

경지정리지역과의 거리(km)	0.5미만	0.5~1미만	1~1.5미만	1.5~2미만	2이상
보전적성관련 평가의 점수	100	100미만 ~65	65미만 ~35	35미만 ~0	0

공적규제지역과의 거리(km)	0.2미만	0.2~0.5미 만	0.5~1미만	1~1.5미만	1.5이상
보전적성관련 평가의 점수	100	100미만 ~65	65미만 ~35	35미만 ~0	0

마. <표 3-2> 부터 <표 3-5> 까지의 각 지표의 점수값 산출사례는 예시이므로 토지적성평가 시행주체는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 해당 지역실정에 적합한 지표별 평가기준을 결정하여 적용하여야 한다. 다만, 종전에 도시계획위원회의 자문을 거쳐 결정·사용된 지표별 평가기준을 동일하게 적용하고자 하는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거치지 아니하고 그 평가기준을 사용할 수 있다.

(4) (삭제)

(5) 각 평가지표별 적성값 및 종합적성값의 산정

가. [별표 3]의 평가지표별 점수값을 적성별로 합산하여 개발적성값(C)과 보전적성값(D)을 각각 산출한다.

나. 개발적성값에서 보전적성값을 차감(C-D)하여 평가단위별 토지의 종합적성값(S)을 산정한다. (이하삭제)

(6) 필지별 종합적성값은 해당 시·군 전체의 평가대상토지의 적성값 평균과 표준편차를 이용하여 표준정규분포곡선상의 표준화값(Zi)으로 변환한다.

- 사례 : 해당 평가대상토지의 종합적성값이 85, 해당 평가대상토지가 포함된 지방자치단체의 평균종합적성값이 75, 종합적성값의 표준편차가 10이라 할 때, 해당 평가대상토지의 표준화값은

$$\frac{\text{평가대상토지의종합적성값}-\text{시·군의평균종합적성값}}{\text{시·군의표준편차}}=\frac{85-75}{10}=1.0$$

3-1-4. (삭제)

3-1-5. 보전대상지역의 별도 분류

(1) 평가대상토지의 객관적 상황에 비추어 절대적인 보전요소를 가진 지역 안의 토지에 대해서는 필지별 표준화값에도 불구하고 별도로 보전대상지역으로 분류한다.

(2) (삭제)

(3) (1)에 따른 보전대상지역 판정기준은 <표 3-6>과 같다.

(4) 토지적성평가 시행주체는 도시 및 지역정책상 보전대상지역을 확대할 필요가 있는 경우에는 <표 3-6>의 판정기준을 합리적으로 강화·조정하여 적용할 수 있다.

(5) 토지적성평가 시행주체는 <표3-6> 중 자연보전 판정기준의 임상도(영급)와 수질보전 판정기준의 적용이 해당 토지의 지형, 입지여건 등 지역여건에 맞지 않는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 판정기준을 완화 적용할 수 있다.

<표 3-6> 보전대상지역 판정기준

부문	보전대상지역 판정요소	판정기준
자연 보전	생태·자연도	1등급, 별도관리지역
	임상도(영급)	5영급 이상인 지역
수질 보전4)	국가하천 및 지방하천(중천 지방1급하천에 한함)의 양안중 하천의 경계로 부터의 거리	300m 내외의 집수구역
	상수원보호구역으로부터의 거리	동일수계지역내 1km내외의 집수구역1)
	유효저수량 30만㎥ 이상인 호소·농업용저수지 만수위선으로 부터의 거리	300m 내외의 집수구역
계획 보전	재해발생위험지역	해당지역
	경지정리지역	해당지역
	공적규제지역4)	해당지역
	공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역	해당지역3)
	위의 보전대상지역 판정요소에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 지역	해당지역

주 : 1) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

2) (삭제)

3) 해당 시·군의 도시·군기본계획 등에 의한 공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 녹지축으로 인하여 보전이 필요한 지역, 일정한 오픈스페이스의 확보가 필요한 지역 등

4) 수질보전 부문(상수원보호구역으로부터의 거리에 해당하는 지역은 제외한다)과 공적규제지역의 특별대

책지역 I 권역 및 수변구역에 해당하는 지역 중 하수도법에 의한 하수처리구역 및 하수처리예정구역은 보전대상지역에서 제외한다.

3-1-6. 평가결과의 검증 및 조정

적성평가 결과가 기초자료의 오류, 지역현황과의 불부합 등으로 인하여 그 적정성에 문제가 있다고 판단되는 경우에는 토지적성평가 시행주체가 이를 검증하여 사실관계에 따라 그 결과를 조정할 수 있다.

제2절 (삭제)

제3절 토지적성평가 결과의 활용방법

3-3-1. 입안구역의 적성등급 부여

(1) 3-1-5.에 따라 보전대상지역으로 별도 분류한 토지는 도시·군관리계획의 입안구역에서 제외하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역을 도시·군관리계획의 입안구역에 포함시킬 수 있으며, 이 경우 도시·군관리계획 입안구역의 적성등급 부여 시 3-1-3.에 따라 산정된 해당 토지의 표준화값(Z_i)을 적용한다.

가. 보전대상지역 판정요소의 기초자료가 부정확하여 현황과 다를 경우

나. 계획보전부문(공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역은 제외한다) 및 자연보전부문(생태자연도의 별도관리지역은 제외한다)에 해당하는 지역 중 도시·군관리계획 입안권자가 세부적인 평가결과를 적용할 필요가 있다고 인정하는 경우

다. 지역여건이나 계획의 특성 등에 따라 해당 토지의 보전요소를 고려한 계획을 수립하고, 도시·군관리계획의 입안구역에 포함시킬 필요가 있는 경우

(2) 도시·군관리계획의 입안구역에 대해서는 3-1-3.에 따른 평가대상토지별 표준화값(Z_i)을 평가대상토지별 면적으로 가중평균하여 입안구역 표준화값을 산출한다.

· 사례 : ○○시 도시·군관리계획 입안구역의 평가대상토지별 표준화값과 면적이 <표 3-7>과 같다고 할 때 입안구역 표준화값은

$$\frac{\sum(\text{평가대상토지별 표준화값}(Z_i) \times \text{평가대상토지별 면적})}{\text{입안구역 전체 면적}} = \frac{\{(-2.5 \times 20) + (1.2 \times 30) + (-2.2 \times 50) + (3.0 \times 30)\}}{130} = -0.26$$

<표 3-7> ○○시 입안구역 토지현황 사례

토지	평가대상토지별 표준화값(Z_i)	평가대상토지별 면적
○ 토지	-2.5	20
◇ 토지	1.2	30
□ 토지	-2.2	50
△ 토지	3.0	30

(3) 토지적성평가 시행주체는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 해당 시·군의 도시·군기본계획, 보전대상지역

의 면적, 표준화값(Z_i)에 따른 각 구간별 면적 및 필지 분포 등을 종합적으로 고려하여 도시·군관리계획 입안구역의 적성등급 부여를 위한 기준표준화값(Z_i)을 결정한다. 다만, 종전에 도시계획위원회의 자문을 거쳐 결정된 기준표준화값(Z_i)을 그대로 적용하는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거치지 아니할 수 있다.

(4) 입안구역 적성등급은 입안구역의 표준화값에 따라 가등급·나등급·다등급·라등급 및 마등급으로 구분하여 부여한다.

<표 3-8> 입안구역 적성등급의 부여사례

적성등급	가등급	나등급	다등급	라등급	마등급
기준표준화값	$Z_i < -1.5$	$-1.5 \leq Z_i < -0.5$	$-0.5 \leq Z_i < 0.5$	$0.5 \leq Z_i < 1.5$	$Z_i \geq 1.5$
비 고	보전적성 강화 ←-----→ 개발적성 강화				

3-3-2. 입안구역 적성등급의 활용방법

(1) 입안구역 적성등급은 도시·군관리계획 입안권자가 정한 입안구역 적성등급 적용기준에 따라 해당 도시·군관리계획의 입안 여부를 판단하는 데 활용한다.

(2) 입안구역 적성등급 적용기준은 <표 3-9>의 사례와 같이 입안 가능, 입안 제한 등으로 구분하고, 각 구분에 따른 적성등급의 분류는 도시·군관리계획 입안권자가 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 변경한다.

(3) 입안구역 적성등급 적용기준은 해당 지역의 공간구성에 관한 정책방향, 지역실정 등을 고려하여 용도지역별로 세분하여 정하거나, 도시·군관리계획의 유형 등에 따라 다르게 정할 수 있다.

<표 3-9> △△시의 입안구역 적성등급 적용기준(예시)

구분	입안제한	심의를 거쳐 입안여부 결정	입안가능
입안구역 적성등급	가, 나	다	라, 마

(4) 도시·군관리계획 입안권자는 다음의 어느 하나에 해당하여 입안구역 적성등급 적용기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 판단하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시·군관리계획을 입안할 수 있다.

가. 자연환경이나 지형지세에 의존하여 개발·설치하는 도시·군계획시설(공원, 전기공급설비 등)이나 관광·휴양형 지구단위계획 및 관광·휴양형 개발진흥지구를 위한 경우

나. 토지적성평가 실시 후에 발생한 개발구역(주거·상업·공업지역 등) 지정, 공적규제지역 해제 등의 여건 변화에 따라 해당 도시·군관리계획 입안구역의 적성등급이 입안 가능한 등급으로 변동될 가능성이 있는 경우

다. 용도지역이 지정되지 않은 지역이 입안구역 적성등급으로 인해 도시·군관리계획 입안이 제한되어 있는 경우(용도지역을 지정하려는 경우로 한정한다)

3-3-3. 토지적성평가 결과의 제공

(1) 토지적성평가 시행주체 이외의 자가 법 제26조에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안하려는 경우 토지적성평가 시행주체에게 해당 입안구역의 토지적성평가 결과의 확인을 요청할 수 있으며, 이 경우 [별표 7]에 따른 신청서류에 다음 각 목의 서류를 첨부하여 토지적성평가 시행주체에게 제출하여야 한다.

가. 사업계획서(시행자, 사업기간, 토지매입·사업시행·재원조달계획 등 포함)

나. 편입토지조서

다. 입안구역의 경계를 표시한 전산자료

(2) (1)에 따라 토지적성평가 결과의 확인을 요청받은 토지적성평가 시행주체는 [별표 8]의 서식에 따라 해당 입안구역에 대한 토지적성평가 확인서를 발급하여야 하며, 이 경우 토지적성평가 확인서 내용 외에 필지별 평가값은 제공하지 아니한다.

(3) 토지적성평가 시행주체는 토지적성평가 확인서를 발급하는 경우 평가 실시 후에 3-3-2. (4) 나에 해당하는 여건 변화가 발생하였는지 여부를 검토하고 확인서를 발급하여야 한다.

제4장 토지적성평가 정보관리 및 지원

4-1. 토지적성평가 전산프로그램

(1) 국토교통부장관은 토지적성평가의 객관성 및 전문성을 제고하기 위하여 한국국토정보공사 등 산하 공기업이나 전문연구기관으로 하여금 토지적성평가 수행을 위한 표준프로그램 및 사용자 설명서를 마련하여 토지적성평가 시행주체 및 도시·군관리계획 입안권자에게 제공하게 할 수 있다.

(2) 국토교통부장관은 (1)에 따라 표준프로그램을 제공하는 기관(이하 “표준프로그램 제공기관”이라 한다)으로 하여금 표준프로그램 외의 전산프로그램이 토지적성평가의 수행에 적합한지 여부를 인증하게 할 수 있으며, 토지적성평가 전산프로그램 인증에 필요한 절차, 방법, 기준 및 인증수수료 등에 관한 사항은 표준프로그램 제공기관이 국토교통부장관과 협의하여 정한다.

(3) 토지적성평가는 (1)에 따라 개발된 표준프로그램 또는 인증받은 프로그램을 사용하여 수행한다.

4-2. (삭제)

4-3. 토지적성평가 결과 정보 관리 및 보안 대책

(1) 토지적성평가 시행주체는 자체적으로 토지적성평가를 수행하거나 전문용역기관을 통하여 토지적성평가를 수행한다.

(2) 토지적성평가를 실시하여 도출된 결과물은 토지적성평가 시행주체가 지정하는 전산장비를 통해 운영 및 관리하며, 토지적성평가 전산프로그램을 사용하여 토지적성평가를 실시하고 그 결과를 활용할 수 있는 정보체계를 갖추어야 한다.

(3) 토지적성평가 결과는 3-3-3.에 따라 토지적성평가 확인서를 발급하는 경우를 제외하고는 일반에 제공

하지 아니한다.

(4) 토지적성평가 시행주체는 전문용역기관을 통해 토지적성평가를 시행하는 경우 해당 용역기관의 업무 수행에 따라 사용·가공 또는 생산하는 자료가 토지적성평가 외의 목적으로 활용되지 아니하도록 관리하여야 한다.

(5) 이 지침에서 정한 사항 외에 공간정보 또는 공간정보데이터베이스의 보안관리에 관한 사항은 「국가공간정보 기본법」과 같은 법 시행령, 「국가공간정보 보안관리 기본지침」, 관리기관의 장이 정한 보안관리규정, 기타 보안업무 및 국가공간정보 관련 규정에 따른다.

4-4. 토지적성평가관련 국고지원

(1) 국토교통부장관은 법 제104조 및 영 제106조에 따라 예산의 범위 안에서 토지적성평가에 소요되는 비용을 지원 할 수 있다.

(2) 국토교통부장관은 예산 및 기타 사정상 (1)에 의한 지원을 선별적·제한적으로 실시하는 경우에는 원칙적으로 다음 각목의 기준에 의하여 그 지원순위를 정한다.

가. 토지적성평가 시행의 시급성

나. 토지적성평가업무의 조기정착을 위한 국고지원의 효과 (시범지역 등)

다. 총소요비용에 대한 자체예산의 확보 (확보 지역우선)

라. (삭제)

마. 재정자립도 (낮은 지역우선)

4-5. 토지적성평가 결과의 검증

(1) 토지적성평가 시행주체는 한국국토정보공사(이하 “검증기관”이라 한다)와 협의하여 이 지침에 의한 토지적성평가 결과의 검증을 검증기관에게 의뢰하여야 하며, 검증기관으로부터 통보된 검증의견을 검토 후 검증의견 반영여부를 검증기관에 회신하여야 한다.

(2) 검증기관은 (1)에 의한 토지적성평가 결과의 검증을 의뢰 받은 경우 토지적성평가 시행주체와 협의하여 검증이 필요한 사항을 결정하되 다음의 내용을 포함할 수 있다.

가. 토지적성평가를 위한 기초자료의 신뢰성

나. 토지적성평가를 위한 평가지표 사용의 적정성

다. 별도분류 대상지역 판정의 적정성

라. 적성등급 부여의 적정성

마. 그 밖에 의뢰자가 요청하는 사항

(3) 의뢰자는 토지적성평가결과의 검증에 따른 수수료를 검증기관에게 지급해야 하며, 검증수수료의 대가 산정기준은 [별표 9]에 따른다.

4-6. 검증기관의 역할

(1) 검증기관은 토지적성평가와 관련하여 다음 각 목의 업무를 수행한다.

가. 4-1.에 따른 토지적성평가 전산프로그램 운영

나. 4-1.에 따른 토지적성평가 시행주체 교육지원

다. 4-5.에 따른 토지적성평가 결과의 검증

라. 토지적성평가 업무편람 작성

마. 토지적성평가 제도의 발전을 위한 연구의 수행 등

(2) 국토교통부장관은 (1) 가목, 라목 및 마목의 사항을 검증기관에 의뢰하는 경우 소요되는 비용에 대하여 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제5장 재검토 기한

5-1. 재검토 기한

국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 431호)에 따라 이 훈령에 대하여 2022년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제1745호, 2024. 5. 1.>

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다. 다만, 별표 1의 개정규정은 2024년 5월 17일부터 시행하고, 4-5. (3)의 개정규정은 2025년 1월 1일부터 시행한다.

[별표 1]

평가지표군 및 평가지표 (2-3-1관련)

1. 평가지표군

적성구분	평 가지 표 군	
	필수지표	선택지표
개발적성	경사도, 표고, 기개발지와의 거리, 공공편의시설과의 거리	도시용지비율, 용도전용비율, 도시용지 인접비율, 지가수준, 도로와의 거리
보전적성	경지정리면적비율, 생태·자연도 상위등급비율, 공적규제지역면적비율, 공적규제지역과의 거리	전·답·과수원면적비율, 농업진흥지역비율, 임상도 상위등급비율, 보전산지비율, 경지정리지역과의 거리, 하천·호소·농업용 저수지와의 거리, 바닷가와의 거리

주 : 1) 거리는 행정구역과 관계없이 최단거리에 있는 시설 등을 기준으로 평가 한다.

2. 평가지표

- (1) "경사도"란 지표면과 지평면이 이루고 있는 각도를 말한다.
- (2) "표고"란 평균해수면으로부터 특정지점까지의 수직고도를 말한다.
- (3) "재해발생위험지역"은 연약지반구역, 「자연재해대책법」 제12조 및 시행령 8조에 따른 상습침수지역, 산사태위험지역 등(침수위험지구, 유실위험지구, 고립위험지구, 취약방재시설지구, 붕괴위험지구, 해일위험지구, 상습가뭄재해지구) 재해가 발생할 가능성이 높은 지역에 대해 자연재해위험개선지구로 지정·고시한 지역과, 「연안관리법」에 따른 특수·보전연안해역과 인접한 재해발생의 위험이 있는 지역으로 지정된 경우를 말한다. 다만, 별도의 재해대책 수립 등으로 인하여 재해발생 위험이 없어졌다고 판단되는 경우 입안권자는 재해발생위험지역에서 제외할 수 있다.
- (4) "도시용지"는 개별공시지가조사를 위한 토지특성조사표(이하 "토지특성조사표"라 한다)에서 토지이용상황이 주거용·상업업무용·주상복합·공업용으로 기재되는 필지를 말하며, "도시용지비율"은 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역(법정동·리를 말한다. 이하 같다)면적 안에서 도시용지의 면적비율을 말한다.
- (5) "용도전용"은 최근 5년 이내에 보전용도의 지역에서 개발용도의 지역으로 변경된 것을 말하며, "용도전용비율"은 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적 안에서 용도전용된 필지의 면적비율을 말한다.
 - 보전용도의 지역은 녹지지역(생산·자연·보전녹지)·농림지역·자연환경보전지역 및 보전관리지역·생산관리지역을 말하며, 개발용도의 지역은 주거지역·상업지역·공업지역, 지구단위계획구역·개발진흥지구 및 계획관리지역을 말함.

- (6) "도시용지 인접비율"이란 평가대상토지가 속한 최소행정구역안에 있는 농업적 용도(전, 답, 과수원, 임야)인 필지들 가운데 도시용지와 접해있는 필지들의 합계면적이 당해 동·리면적에서 차지하는 비율을 말한다. 이 경우 농업적 용도 및 도시용지는 토지특성조사표에 기재된 것으로 한다.
- (7) "농업진흥지역"이란 농지법 제28조에 따라 농지를 효율적으로 이용·보전하기 위하여 지정된 지역을 말하며, "농업진흥지역비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 농업진흥지역 면적의 비율을 말한다.
- (8) "전·답·과수원 면적비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 토지특성조사표에서 전·답·과수원으로 기재된 전체필지의 면적비율을 말한다.
- (9) "경지정리면적비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 토지특성조사표에서 경지정리된 농지의 필지면적 비율을 말한다.
- (10) "생태·자연도"란 「자연환경보전법」 제34조에 따라 환경부장관이 산·하천·내륙습지·호소·농지·도시 등에 대해 자연환경을 생태적 가치, 자연성, 경관적 가치 등에 1~3등급과 별도관리지역으로 4개로 등급화한 도면을 말하며, "생태·자연도 상위등급비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 생태·자연도 1등급·2등급·별도관리지역에 해당하는 면적의 비율을 말한다. "공적규제지역 면적비율"을 평가지표로 사용하는 경우 공적규제지역과 생태·자연도 별도관리지역과 중복되는 항목(자연공원, 천연기념물로 지정된 구역과 그 보호구역, 야생동·식물 특별보호구역, 수산자원보호구역, 습지보호구역, 시·도 생태·경관보전지역을 말함)은 생태·자연도 상위등급비율 산정에서 제외할 수 있다.
- (11) 생태·자연도의 "별도관리지역"은 「자연환경보전법시행령」 제25조에 의하여 「산림보호법」 제7조제1항에 따른 산림보호구역, 「자연공원법」 제2조제1호에 따른 자연공원, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제11조에 따라 천연기념물로 지정된 구역(그 보호구역을 포함한다), 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 야생생물 특별보호구역과 같은 법 제33조제1항에 따른 야생생물 보호구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 따른 수산자원보호구역(해양에 포함되는 지역은 제외한다), 「습지보전법」 제8조제1항에 따른 습지보호지역(연안습지보호지역은 제외), 「백두대간 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 백두대간보호지역, 「자연환경보전법」 제12조에 따른 생태·경관보전지역 및 같은 법 제24조에 따른 시·도 생태·경관보전지역을 말한다.
- (12) "공적규제지역"은 각 개별법에서 보전용도로 지정된 다음의 지역 등을 말한다. 이 경우 문화유산보호구역은 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 보호구역이 지정된 지정문화유산의 점유면적을, 자연유산보호구역은 「자연유산의 보존

및 활용에 관한 법률」에 따라 보호구역이 지정된 천연기념물등의 점유면적을 포함하여 적용하며, 특별대책지역 I 권역 및 수변구역중 「하수도법」에 의한 하수처리구역 및 하수처리에정구역은 공적규제지역에서 제외한다. "공적규제지역면적비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 공적규제지역에 해당하는 면적의 비율을 말한다. 다만, 공적규제지역면적비율 산출시에 보전산지는 공익용산지와 임업용산지를 포함한 면적으로 한다.

- 개발제한구역, 수산자원보호구역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」), 보전산지 중 공익용산지(「산지관리법」), 상수원보호구역(「수도법」), 문화유산보호구역(「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」), 자연유산보호구역(「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」), 도시자연공원구역(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」), 특별대책지역 I 권역(「환경정책기본법」), 수변구역(「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 및 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」), 습지보호지역(「습지보전법」), 제한구역(「원자력안전법」), 생태경관핵심보전구역·시도생태경관보전지역(「자연환경보전법」), 야생생물특별보호구역(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」), 국립공원·도립공원·군립공원(「자연공원법」)

(13) (삭제)

(14) "임상도"란 전국의 산림현황을 나타내는 지표로서, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제3조의3에 따라 작성된 지도를 말하며, "임상도 상위등급비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 임상도 3등급 이상에 해당하는 면적의 비율을 말한다.

(15) "보전산지"란 산지관리법 제4조의 규정에 의하여 지정된 산지를 말하며, "보전산지 비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 보전산지에 해당하는 면적의 비율을 말한다. 보전산지는 임업용산지와 공익용산지로 구분된다.

(16) "지가수준"은 해당 시·군내 당해연도 평균개별공시지가가 최대치인 최소행정구역에 대한 평가대상 토지가 속한 최소행정구역의 당해연도 평균개별공시지가의 비율을 말하며 토지 면적을 고려하여 산출한다. 당해연도 개별공시지가가 확정되지 않은 경우는 전년도 개별공시지가로 한다.

- 사례 : 평가대상토지가 속한 A리의 평균개별공시지가가 8천원/㎡이고, 해당 시·군의 평균개별공시지가 최대값인 B리의 평균개별공시지가가 15천원/㎡일때, A리의 지가수준은 53.3%이라 할 수 있다.

$$\frac{8,000}{15,000} \times 100 = 53.3\%$$

(17) "기개발지"는 주거·상업·공업지역, 도시개발구역, 지구단위계획구역(관광휴양형은 제외할 수 있다), 택지개발지구 및 산업단지(농공단지 포함)로 지정된 곳을 말한다.

(18) "공공편의시설"은 법 제2조제6호에 따른 기반시설을 말하며, "공공편의시설과의 거리"는 다음 각 호의 방법에 의해 측정된 거리를 말한다.

(가) 다음 각 항의 세부시설 중 평가대상토지로부터 가장 근접한 시설물 경계까지의 최단거리를 말한다.

① 교통시설 : 고속국도IC, 철도역사, 항만, 공항, 여객자동차터미널

· 고속국도IC는 고속국도 출입구의 경계(출입구에 요금소가 설치된 경우는 요금소를 말함)로부터의 거리측정

② 공공·문화체육시설 : 공공청사(시·군·구·도청, 읍·면·동사무소)

· 사례 : 평가대상토지로부터 해당 시설과의 직선거리를 측정한 결과, 고속국도 IC(2.5km), 철도역사(3.2km), 항만(15km), 공항(21km), 여객자동차터미널(2.2km), 군청(3.1km), 면사무소(1.7km)일 경우 공공편의시설과의 거리는 1.7km를 적용한다.

(나) (삭제)

(19) "하천"이란 하천법에 의해 지정되는 국가하천과 지방하천(종전 지방1급 하천에 한함)을 말하며, "호소"란 하천 또는 계곡에 흐르는 물을 댐 또는 제방 등을 쌓아 가두어 놓은 물로서 만수위구역안의 유효저수량이 30만 m^3 이상인 호소를 말하고, "농업용저수지"는 유효저수량 30만 m^3 이상의 저수지를 말한다.

(20) "도로"는 「도로법」 제10조의 도로 및 도시·군계획도로(폭 8m 이상)를 말하며, "도로와의 거리"는 평가대상 토지로부터 가장 근접한 최단거리를 측정한다. 다만, 고속국도의 경우는 IC로부터의 거리를 측정한다.

(가) (삭제)

(나) (삭제)

(21) "바닷가"란 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 해안선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이를 말한다.

[별표 2]

평가지표별 조사방법 (2-3-3관련)

구분	평가 지표	조사방법	단위	활용가능자료	비 고
물 리 적 특 성	경사 도	■ 수치표고모델상 평가대상 토지의 평균경사도 측정 (GIS상 공간분석 가능)	도 (°)	■ 수치표고모델(5m×5m) ■ 부동산종합공부시스템 전산자료	■ 경사도가 낮을수록 건설비와 안전성에 유리 ■ 경사도가 클수록 산림으로 남아 있을 확률이 높음
	표 고	■ 수치표고모델상 평가대상 토지의 평균표고를 측정 (GIS상 공간분석 가능)	m	■ 수치표고모델(5m×5m) ■ 부동산종합공부시스템 전산자료	■ 표고가 낮을수록 개발비용이 낮고 안전성에 유리 ■ 표고가 높을수록 산림으로 남아 있을 확률이 높음
지 역 특 성	도시 용지 비율	■ 최소행정구역단위 도시용 지면적/최소행정구역단위 면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전 산자료	■ 도시용지비율이 높을수록 개 발잠재력이 높음 ■ 농지·임야비율이 높을수록 농 업·보전적성이 높음
	용도 전용 비율	■ 최소행정구역단위 용도전 용면적/최소행정구역단위 면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산 자료	■ 용도전용비율이 높을수록 개 발잠재력이 높음 ■ 용도지역 변경의 필요성과 가 능성 판단의 기초자료로 활용
	도시 용지 인접 비율	■ 최소행정구역단위 도시용 지 인접필지면적/최소행정 구역단위면적×100 (GIS상 공간분석 가능)	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산 자료	■ 인접필지와 용도불부합 비율이 높을수록 개발잠재력이 높음 ■ 인접지역의 토지이용상태에 따라 개발 또는 보전여부 결정 가능
	지가 수준	■ 최소행정구역단위 평균개 별공시지가/최소행정구역 단위 평균개별공시지가의 최대값×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산 자료	■ 지가수준이 높을수록 개발 잠재력이 높음
	경지 정리 면적 비율	■ 최소행정구역단위 경지정 리면적면적/ 최소행정구역단위면적 ×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전 산자료	■ 경지정리면적비율이 높을수록 농지보전잠재력이 우수 ■ 생태경관보전지역의 지정 기준으로 활용

구분	평가 지표	조사방법	단위	활용가능자료	비 고
지역 특성	전답·과수원 면적 비율	■ 최소행정구역단위 전·답·과수원면적/최소행정구역단위면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 전·답·과수원 비율이 높을수록 농지보전잠재력이 우수 ■ 생산관리지역의 지정기준으로 활용
	생태·자연 도 상위 등급 비율	■ 최소행정구역단위 생태자연도 1·2등급·별도관리지역면적/최소행정구역단위면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 생태·자연도(1/25,000) ■ 개별법상 별도관리지역 지정자료	■ 생태·자연도 상위등급비율이 높을수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ■ 보전관리지역의 지정기준으로 활용
	공적 규제 지역 면적 비율	■ 최소행정구역단위 공적규제지역면적/최소행정구역단위면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 개별법상 공적규제 지역 지정자료	■ 공적규제지역면적비율이 높을수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ■ 공적규제지역의 지정기준으로 활용
	보전 산지 비율	■ 최소행정구역단위 보전산지면적/최소행정구역단위면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 산지관리법상 보전산지 지정자료	■ 보전산지비율이 높을수록 생태보전잠재력이 우수
공간적 입지 특성	기개 발지 와의 거리	■ 평가대상토지의 중심점에서 기개발지와의 최단거리 측정	m	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 개별법상 기개발지 지정자료	■ 기개발지에 인접할수록 개발후보지로서의 잠재력이 높음
	공공 편의 시설 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심점에서 공공편의시설과의 최단거리를 측정	m	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 개별법 및 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙상 공공편의시설 자료	■ 공공편의시설과의 접근성이 좋을수록 우수한 개발입지 잠재력이 높음 ■ 공공편의시설과 멀수록 개발잠재력이 떨어지고 보전가능성이 높아짐
	경지 정리 지역 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심점에서 경지정리지역과의 최단거리 측정	m	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 경지정리지역에 인접할수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ■ 보전농지의 공간적 범위 구분기준으로 활용가능
	공적 규제 지역 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심점에서 공적규제지역과의 최단거리 측정	m	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 개별법상 공적규제 지역 지정자료	■ 공적규제지역에 인접할수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ■ 자연생태계보전지역의 공간적 범위 구분기준으로 활용가능

[별표 3] 토지적성평가 서식 (3-1-3관련)

토지적성평가 결과표

행정구역	시·도	시·군·구	읍·면·동	리
지번 또는 격자번호		면 적		

종합적성값 (S) = (C-D)	
-------------------	--

구 분	부 문	평가지표	기 준	해당 여부 ¹⁾	비고
보전대상 지역 판정기준	자연보전	생태·자연도	1등급, 별도관리지역	☐	
		임상도(영급)	5영급 이상인 지역	☐	
	수질 보전 ⁴⁾	국가하천 및 지방하천(중전 지방1급하천에 한함)의 양안중 하천의 경계로부터의 거리	300m 내외의 집수구역	☐	
		상수원보호구역 경계로부터 거리	동일수계지역내 1km 내외의 집수구역 ²⁾	☐	
		유효저수량 30만㎥이상인 호소·농업용저수지 만수위선으로부터 거리	300m 내외의 집수구역	☐	
	계획보전	재해발생위험지역	해당지역	☐	
		경지정리지역	해당지역	☐	
		공적규제지역 ³⁾	해당지역	☐	
		공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역	해당지역	☐	
		보전대상지역으로 둘러싸인 1만㎥미만인 지역	해당지역	☐	

주 : 1) “해당여부란”은 보전대상지역 판정기준의 평가지표별 기준에 해당될 경우에만 ☑ 표시

2) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

3) 수질보전 부문(상수원보호구역으로부터의 거리에 해당하는 지역은 제외한다)과 공적규제지역의 특별대책지역 1 권역 및 수변구역에 해당하는 지역중 하수도법에 의한 하수처리구역 및 하수처리에정구역은 보전대상지역에서 제외

구분	평가지표	평가지표별	
		측정치(A)	점수(B)
개발적성 관련평가	경사도		
	표고		
	기개발지와의 거리		
	공공편익시설과의 거리		
	개발적성 선택지표 1		
	개발적성 선택지표 2		
	개발적성값(C)		
보전적성 관련평가	경지정리면적비율		
	생태·자연도 상위등급비율		
	공적규제지역면적비율		
	공적규제지역과의거리		
	보전적성 선택지표 1		
	보전적성 선택지표 2		
	보전적성값(D)		

[별표 4] 삭제(2015. 5. 1.)

[별표 5] 삭제(2015. 5. 1.)

[별표 6] 삭제(2015. 5. 1.)

[별표 7] 토지적성평가 확인 신청서 서식 (3-3-3. (1)관련)

토지적성평가 확인 신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

접수번호		접수 일자	
신청인	성명(법인인 경우는 대표자 성명)		생년월일
	주소		
	(전화번호:)		
	법인명	법인등록번호	
	소재지		
(전화번호:)			

신청내용			
유형	[] 도시·군계획시설 [] 지구단위계획 [] 기타		
사업명칭			
제안목적			
구역위치			
구역면적	m ²	사업기간	~

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안하기 위하여 「토지의 적성평가에 관한 지침」 3-3-3.에 따라 해당 입안구역의 토지적성평가 결과의 확인을 요청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수 귀하

첨부서류	1. 사업계획서(시행자, 사업기간, 토지매입·사업시행·재원조달계획 등 포함) 1부. 2. 편입토지조서 1부. 3. 입안구역 전산자료 1식.
------	---

유의사항	
1. 입안구역 전산자료는 부동산종합공부시스템 전산자료와 동일한 좌표계로 작성된 폴리곤 형태의 SHAPE파일로 제출하여야 합니다.	
2. 신청인이 제출하는 입안구역 전산자료의 작성방법 및 정확도에 따라 토지적성평가 결과가 다르게 나타날 수 있으며, 이에 따른 책임은 신청인에게 있습니다.	
3. 토지적성평가 결과는 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사로 활용되나, 토지적성평가 결과만으로 도시·군관리계획 입안 여부가 결정되는 것이 아님을 유념하여 주시기 바랍니다.	

[별표 8] 토지적성평가 확인서 서식 (3-3-3. (2) 관련)

토지적성평가 확인서

유형	☐ 도시·군계획시설 ☐ 지구단위계획 ☐ 기타		
사업명칭		구역면적	m ²
구역위치			
입안구역 적성등급	☐ 가등급 ☐ 나등급 ☐ 다등급 ☐ 라등급 ☐ 마등급		
입안 가능 여부	☐ 입안 가능 ☐ 도시계획위원회의 심의 후 입안 ☐ 입안 제한		
기타사항			

구 분	부 문	평가지표	기 준	해당면적(m ²)
보전대상 지역 판정기준	자연보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	
		임상도(영급)	5영급 이상인 지역	
	수질보전 ³⁾	국가하천 및 지방하천(중전 지방1급하천에 한함)의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	300m 내외의 집수구역	
		상수원보호구역 경계로부터 거리	동일수계지역내 1km 내외의 집수구역 ¹⁾	
		유효저수량 30만m ³ 이상인 호소·농업용저수지 만수위선으로부터의 거리	300m 내외의 집수구역	
	계획보전	재해발생위험지역	해당지역	
		경지정리지역	해당지역	
		공적규제지역 ³⁾	해당지역	
		공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역	해당지역 ²⁾	
		위의 보전대상지역 판정요소에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만m ² 미만의 지역	해당지역	

- 주 :
- 1) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외
 - 2) 해당 시·군의 도시·군기본계획 등에 의한 공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 녹지축으로 인하여 보전이 필요한 지역, 일정한 오픈스페이스의 확보가 필요한 지역 등
 - 3) 수질보전 부문(상수원보호구역으로부터의 거리에 해당하는 지역은 제외한다)과 공적규제지역의 특별대책 지역 1 권역 및 수변구역에 해당하는 지역 중 하수도법에 의한 하수처리구역 및 하수처리예정구역은 우선분류 대상지역에서 제외

[별표 9]

검증수수료의 대가 산정기준

「엔지니어링산업진흥법」 제31조제2항에 따른 엔지니어링 사업대가의 기준에 따른 실비정액가산방식을 준용하여 산출하되, 비목별 세부산정방식은 다음 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 직접인건비

1. 한국엔지니어링협회에서 공표하는 엔지니어링기술자 노임단가 중 건설부분의 기술자 노임단가를 적용하여 계산한다.

※ 건설부분 도시계획 분야 적용

2. 토지적성평가 대상 토지의 면적에 따라 등급별 인력 기술자 인원수로 산정한다. 단, 대상면적의 구간 사이에 해당하는 면적의 검증수수료는 직선보간법을 사용하여 산정한다.

※ 투입기준: 대상 토지의 면적에 따라 50km²~100km², 100km²~500km², 500km²~1000km², 1000km²~1500km², 1500km² 이상 구간에 따라 검증에 필요한 업무량 및 소요일수가 증가하므로 면적에 따른 투입기준을 달리 적용

3. 직접인건비 산정방법은 “국토계획 표준품셈” 중 “제8장 도시평가”의 “8-2 토지적성평가”에 따라 1.1 기초자료 정리, 2.3 적성값 산정 및 3.1 평가보고서 작성의 기준인원수에 따라 산정한다.

4. 환산계수와 보정계수는 “국토계획 표준품셈” 중 “제8장 도시평가”의 “8-2 토지적성평가”에 따라 면적별로 적용하여 산출한다.

5. 등급별 기술자 투입인력은 엔지니어링 기술부문별 기술자 평균임금에 따라 고급기술자, 중급기술자를 적용한다.

나. 제경비: 직접인건비의 50%로 계산한다.

다. 기술료: 직접인건비와 제경비를 합한 금액으로 20%로 계산한다.

라. 최종수수료 산정 시 만원 단위 미만은 절사한다.

마. 검증수수료의 대가 산정기준 변경일은 “국토계획 표준품셈”과 “엔지니어링 노임단가” 변경일로 하고, 변경 사항을 즉시 검증수수료의 대가 산정기준에 적용한다.